

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2/2022

Prenajíateľ: OBEC PAVLOVCE NAD UHOM
Kostolné námestie č.17/1, 072 14 Pavlovce nad Uhom
IČO: 00 325 589
v zastúpení Antonom Kocelom, starostom obce

a

Nájomca: Mária BALICKÁ
nar., ul., 072 14 Pavlovce nad Uhom
byt: Kapušianska č. 3/8, Pavlovce nad Uhom

sa s účinnosťou od 01.07.2022 dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy.

I.

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovom dome súpisné číslo 3 orientačné číslo 8 na **ulici Kapušianska** v Pavlovciach nad Uhom na dobu neurčitú.
2. Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajíateľ odovzdáva nájomcovi v stave, ako je uvedené v zápisnici o odovzdaní bytu, ktorá je súčasťou tejto zmluvy.
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstva má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých používanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájom bytu bol schválený Obecným zastupiteľstvom dňa 29.6.2022 uznesením číslo 220/2022.

II.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu /preddavky za služby spojené s užívaním bytu/.
2. Výška nájomného a služieb spojených s užívaním bytu je určená podľa zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších zmien a Opatrenia MF SR z 1.12.2011 č. 01/R/2011 v znení Opatrenia MF SR z 25.9.2008 č. 02/R/2008.
3. **Nájomné a preddavky za služby** spojené s užívaním bytu platí nájomca v celkovej mesačnej výške na základe priloženého Platobného výmeru.
4. Nájomné, vrátane preddavkov za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi do 15.dňa bežného mesiaca.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za služby do piatich dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania.
6. Prenajíateľ vykoná **ročné vyúčtovanie** skutočných nákladov služieb spojených s užívaním bytu po uplynutí kalendárneho roka najneskôr do 31.01. nasledujúceho roka.

III.

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má **právo zmeniť výšku nájomného**. Prenajímateľ má právo zmeniť **výšku mesačných preddavkov za služby** spojených s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa mení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
2. Výšku nájomného a mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1. od prvého dňa nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny, pokiaľ právny predpis neustanovuje niečo iné.
3. Nájomca je povinný **do 30 dní** prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä **zmena počtu osôb**, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu alebo zmeny v ostatných zariadeniach bytu.

IV.

1. Nájomca je **povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia** domu **riadne** a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu, alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že umožní pracovníkom prenajímateľa **prístup do bytu** za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.
3. Nájomca **nesmie vykonávať stavebné úpravy** ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastný náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu.
4. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

V.

1. Nájom bytu sa skončí do 1 mesiaca bez náhrady na nový byt, ak nájomca prestane pracovať v Obci Pavlovce nad Uhom.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájom bytu môže nájomca vypovedať bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Právne vzťahy z nájomného pomeru neupravené touto nájomnou zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca zodpovedá za funkčnosť a prevádzkyschopnosť plynových spotrebičov po celú dobu nájmu bytu.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, pričom každá strana dostane jeden exemplár.

V Pavlovciach nad Uhom, 30.06.2022

.....

Anton Kocela, starosta obce
prenajímateľ

.....

Mária Balická
nájomca

Prílohy: - 1 x Platobný výmer
- 1 x Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu

OBEC PAVLOVCE NAD UHOM

Obecný úrad Pavlovce nad Uhom, Kostolné námestie č. 17/1, 072 14 Pavlovce nad Uhom

PLATOBNÝ VÝMER
na mesačné nájomné za byt a preddavky za služby
platný od 01.07.2022

Nájomca: **Mária BALICKÁ**,, Pavlovce nad Uhom

Byt: **Kapušíanska č. 3/8**, Pavlovce nad Uhom

Podlahová plocha bytu: **59,67 m²**

Úžitková plocha bytu: **53,17 m²**

Počet osôb v domácnosti: **4**

Byt kategórie č. **I.**

a) **Evidenčný list pre výpočet ceny nájmu bytu za mesiac** podľa Opatrenia MF SR zo dňa 1.12.2011 č. 01/R/2011 v znení Opatrenia z 25.9.2008 č. 02/R/2008:

I. Plocha obytnej miestnosti:

- | | |
|---------|-------|
| 1. izba | 16,00 |
| 2. izba | 13,80 |

SPOLU: 29,80 = 30 m²

II. Plocha vedľajšej miestnosti:

- | | |
|------------------------------|-------|
| Kuchyňa do 12 m ² | 9,75 |
| Predsieň | 10,07 |
| Komora | 3,55 |

SPOLU: 23,37 = 23 m²

III. Ostatné zariadenie bytu:

1. Zdroj tepla – kotol: 5% z OC
14,073687 EUR
2. Kuchynská linka: 5% z OC
2,0025 EUR
3. Plynový sporák: 6,5% z OC
1,7972 EUR
4. Digestor: 6,5% z OC
0,7259 EUR

SPOLU: 18,599287 EUR

IV. Zákl.prevádzkové zariadenie bytu:

- Byt: **I. Kategórie**
Sadzba: **203,943438 EUR/rok**
na mesiac: **16,995286 EUR**

Výpočet mesačnej úhrady za užívanie bytu:

- | | | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| 1. Obytná plocha: | 30 m ² x 1,121954 EUR = | 33,658620 EUR |
| 2. Vedľajšia plocha: | 23 m ² x 0,524464 EUR = | 12,062672 EUR |
| 3. Ostatné zariadenie: | | 18,599287 EUR |
| 4. Základné prevádzkové zariadenie bytu: | | 16,995286 EUR |

MESAČNÉ NÁJOMNÉ: 81,315865 EUR = 81,32 EUR

b) **Preddavky** za služby spojené s užívaním bytu:

- **vodné + stočné** (mesačne 7,00 na osobu) **28,00 EUR**
- **elektrina + plyn** (podľa preddavkovej faktúry dodávateľa) -

P R E D P I S c e l k o m : 109,32 EUR

Mesačné nájomné a preddavky za služby je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 15.dňa bežného mesiaca. Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov služieb spojených s užívaním bytu prenajímateľ vykoná po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.01. nasled.roka. Nájomca eviduje stav vody na pomocnom vodomere a štvrťročne hlási na OcÚ.

Užívateľ je povinný hlásiť prenajímateľovi zmeny v počte osôb pre určenie preddavkov za služby **do 30 dní** odo dňa, keď tieto zmeny nastali.

Z á p i s n i c a
o odovzdaní a prevzatí bytu
Byt na ulici Kapušianska číslo: súpisné 3 orientačné 8

Prenajímateľ: **Obec Pavlovce nad Uhom**, v zastúpení Anton Kocela, starosta obce
IČO: 00 325 589, Kostolné námestie 17/1, 072 14 Pavlovce nad Uhom

Odobzdávajúci nájomca: **PhDr. Anna Vasil'ová**, nar.

Preberajúci nájomca: **Mária Balická**, nar.

Odobzdanie a prevzatie bytu ku dňu: **01.07.2022**

Odobzdávajúci nájomca odovzdáva a preberajúci nájomca preberá byt na ulici Kapušianska súpisné číslo 3 a orientačné číslo 8.

Inventár bytu:

Plynový kotol Protherm Gepard 23 MTV
Kuchynská linka KAMILA 210 cm + drez
Plynový sporák MORA
Digestor kuchynský BHV10-W

Služby spojené s využívaním nebytového priestoru:

1. **Vodné + stočné:** - evidované na Obec Pavlovce nad Uhom.

- číslo odberného miesta: 4000016266
- číslo spoločného meradla vodomeru: 57529934
 - stav spoločného vodomeru k 30.06.2022 m3
- číslo pomocného meradla vodomeru: 55394793
- stav pomocného vodomeru k 30.06.2022: **291,079 m3**

2. **Elektrická energia:** – evidované na Obec Pavlovce nad Uhom.

- číslo zákazníka: 5100307445
- číslo odberného miesta: 390057 EIC: 24ZVS0000204205X
- číslo elektromera: **22313547**
- stav elektromera k 30.06.2022: **3071 kWh**

3. **Plyn** – evidované na Obec Pavlovce nad Uhom.

- číslo odberného miesta: 4101325900 POD: SKSPPDIS001122409118
- číslo miesta spotreby: 3101321313
- číslo plynomera: **06791424OB910**
- stav plynomera k 30.06.2022: **4633 m3**

Iné dojednania:

- kľúče od bytu 2 ks, kľúče od skladu 1 ks
- Preberajúci nájomca je oboznámený so stavom bytu a v takom stave ho preberá.

V Pavlovciach nad Uhom, dňa 30.06.2022

.....
Obec Pavlovce nad Uhom
prenajímateľ

.....
PhDr. Anna Vasil'ová
odobzdávajúci nájomca

.....
Mária Balická
preberajúci nájomca

